HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JR. – SÃO PAULO/ SP

REF.: PROCESSO Nº 0035880-78.2022.8.26.0100

CONTROLE: 2016/001990

AÇÃO: CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL

REQUERENTE: VANIA BARACAT GRECCO DE MELLO

REQUERIDA: TÂNIA BARACAT

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da Ação: CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL, requerida por VANIA BARACAT GRECCO DE MELLO, em face de TÂNIA BARACAT, após a análise dos documentos, realização de vistorias nos imóveis, pesquisa de valores de imóveis e levantamento de índices específicos da construção civil, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência as suas conclusões consubstanciadas no presente

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

SUMÁRIO

1. RESUMO DO VALOR

2. OBJETIVO

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS
   - 3.1. Informações Básicas do Imóvel
   - 3.2. Mapa Fiscal
   - 3.3. Zoneamento
   - 3.4. Melhoramentos Públicos
   - 3.5. Circunvizinhança

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS
   - 4.1. Terreno
   - 4.2. Benfeitorias
   - 4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL
   - 5.1. Valor do Terreno
   - 5.2. Valor das Benfeitorias
   - 5.3. Valor Total do Imóvel

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

7. QUESITOS

8. ENCERRAMENTO

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

1. RESUMO DO VALOR

O signatário conclui o valor de mercado para venda do imóvel avaliando: **um prédio e respectivo terreno situados à Rua Guará, nº 48, Sumaré, no 19º Subdistrito – Perdizes, São Paulo/SP;** considerando suas condições como livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, encargos e gravames de qualquer natureza, pelo valor aferido de:

R$ 2.040.000,00, para AGOSTO DE 2023

2. OBJETIVO

Em estrita observância ao respeitável despacho de fl. 14, o presente Laudo visa a apresentar os subsídios técnicos indispensáveis à correta e criteriosa determinação do valor do imóvel, objeto da presente ação, a saber:

Um prédio e respectivo terreno situados à Rua Guará, nº 48, Sumaré, no 19º Subdistrito – Perdizes, São Paulo/SP



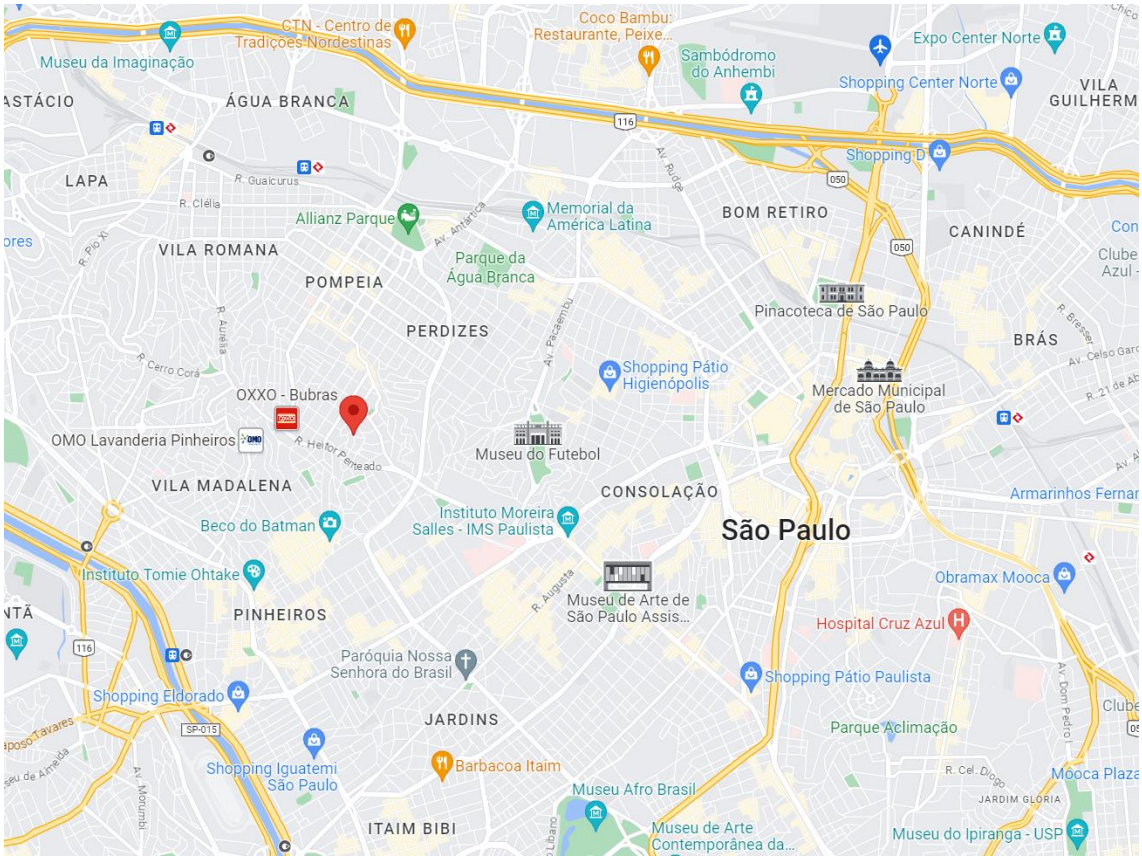
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA
CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

3. CARACTERÍSTICAS GERAIS

3.1. Informações Básicas do imóvel

Localização do imóvel:	Rua Guará, nº 48
Número da matrícula:	nº 112.312 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital – SP
Número do contribuinte:	012.122.0026-8
Vias públicas que complementam a quadra:	Rua Duartina e Praça Joanópolis
Bairro:	Sumaré, no 19º Subdistrito – Perdizes
Município:	São Paulo
Estado:	São Paulo



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

3.2. Mapa Fiscal

De conformidade com a Planta Genérica de Valores de São Paulo, o local onde se encontra o imóvel está assim enquadrado:

Setor: 012.

Quadra: 122.

Índice Fiscal: R$ 3.132,00, para o exercício fiscal de 2023.

3.3. Zoneamento

O imóvel está localizado em Zona Exclusivamente Residencial 1 – ZER-1, nos termos da Lei Complementar n° 16.402/16, de 22 de outubro de 2016.

3.4. Melhoramentos Públicos

MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES	SIM	NÃO
Energia elétrica:	X	
Telefone:	X	
Gás:		X
Rede viária:	X	
Guias e sarjetas:	X	
Pavimentação:	X	
Coleta de lixo:	X	
Água:	X	
Esgoto:	X	
Rede pluvial:	X	
Iluminação pública:	X	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

3.5. Circunvizinhança

O Imóvel avaliando localiza-se na zona oeste da cidade de São Paulo, distando cerca de 6,5 km da Praça da Sé, marco zero da cidade. O local apresenta características de uso predominantemente residencial, com densidade demográfica média, sendo composto, majoritariamente, por construções residenciais térreas e assobradadas de padrão superior, além de alguns edifícios de apartamentos e construções de uso comercial e de prestação de serviços nas principais vias. Destacam-se, nas proximidades, a Rua Heitor Penteado, Avenida Pompéia, Avenida Dr. Arnaldo, Avenida Sumaré, o Parque Sabesp Sumaré, o Museu do Futebol, o Estádio Allianz Parque e a Estação Vila Madalena do Metrô.

4. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS

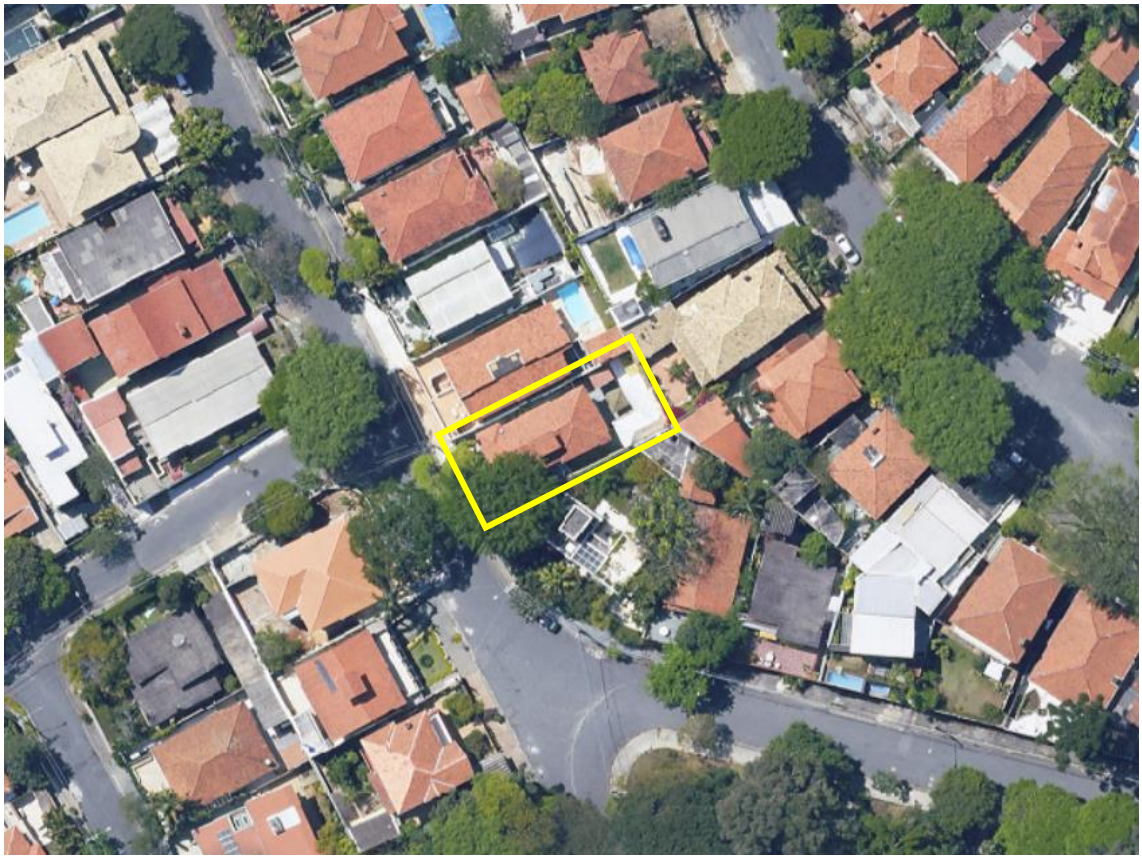
4.1. Terreno

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO			
FORMA	REGULAR		X
	IRREGULAR		
FRENTES	UMA FRENTE		X
	DUAS FRENTES		
	ESQUINA		
TIPO DE SOLO	APARENTEMENTE SECO		X
	BREJOSO		
	NÃO IDENTIFICADO		
DECLIVIDADE	NÍVEL		
	ACLIVE/ DECLIVE	SUAVE	
		ACENTUADO	X
DIMENSÕES	TESTADA	= 13,00 m	
	ÁREA TOTAL DO TERRENO	= 390,00 m²	

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



O terreno do imóvel avaliando apresenta frente de 13,00m para a Rua Guará, por 30,00m de profundidade, encerrando a área total de 390,00m². Encontra-se guarnecido por paredes de alvenaria em todas as divisas, além de portões metálicos na frente para a Rua Guará, por onde se dá o acesso ao imóvel.

4.2. Benfeitorias

O Imóvel avaliando é constituído por uma construção residencial unifamiliar com 02 pavimentos e uma edícula independente. A residência apresenta idade real de 69 anos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

CARACTERÍSTICAS GERAIS DA CONSTRUÇÃO		
Nº PAVIMENTOS	02 PAVIMENTOS	
GARAGEM	TÉRREA	
TIPO DE CONSTRUÇÃO	CONCRETO	X
	ALVENARIA	X
	MADEIRA	
	OUTROS	
TIPO DE COBERTURA	TELHAS CERÂMICAS	X
	LAJE IMPERMEABILIZADA	
	OUTROS	
IDADE	69 ANOS	
CLASSE/ TIPO/ PADRÃO	RESIDENCIAL/ CASA / SUPERIOR	

Os acessos para pedestres e veículos ocorrem através de portões metálicos posicionados junto ao limite com o passeio público da Rua Guará.

A edificação principal está implantada de forma que mantém recuos de todas as divisas do terreno, enquanto que a edícula está junto aos fundos do lote.

No recuo lateral, está a garagem para automóveis, coberta por pergolado em alumínio e vidro.

A construção foi erigida em estrutura convencional de concreto, com fechamentos em alvenaria comum e telhado de telhas cerâmicas, as portas e janelas são de madeira com vidro.

As paredes externas apresentam revestimento por pintura, sobre massa, e os pisos, revestimento cerâmico.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

Por ocasião da diligência de vistoria pericial realizada ao imóvel, não foi possível acessar o imóvel objeto da avaliação, mesmo diante do agendamento prévio, juntado aos autos às fls. 99/100.

Diante disto, este perito procedeu à avaliação do imóvel em questão sem adentrar a área privativa, uma vez que as documentações existentes, notadamente a matrícula do imóvel, além de informações coletadas no local e da vistoria realizada externamente ao imóvel objeto, possibilitaram a aferição do real valor do imóvel em questão.

4.3. Áreas e classificação das benfeitorias

De conformidade com os documentos constantes do processo, dentre os quais se destaca a **Matrícula Nº 112.312** do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, e com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU 2023 (em anexo), o imóvel objeto da avaliação apresenta as seguintes áreas:

Área de terreno (matrícula)	**= 390,00m²;**
Área construída (IPTU)	**= 288,00m².**

De acordo com o estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - UNIDADES ISOLADAS", do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, as construções do imóvel avaliando recebem a seguinte classificação:

- Classe: residencial
- Grupo: casa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

- Padrão construtivo: superior, coeficiente médio, Pc = 2,656 R_8N

- Idade estimada: 69 anos

- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d) – depreciação de 8,09% – de acordo com o quadro de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações

- Fator de Adequação ao Obsoletismo e Conservação: Foc = 0,2157.

5. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor do imóvel foi alcançado pelo **Método Evolutivo**, por meio da soma de duas parcelas. A primeira delas correspondente ao valor do terreno (Método Comparativo Direto) e, a outra, representada pelo valor das construções (Método da Quantificação de Custo).

O valor desta última foi determinado com a classificação das construções, com base no estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS", do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, atualizado em 2019, e nos termos das normas de avaliação vigentes. Após a classificação, foi utilizado o correspondente valor unitário básico (C.U.B.) da construção, publicado pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON, atualizado para o mês do presente Laudo.

O valor do terreno, por sua vez, foi alcançado com a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante a utilização do valor unitário médio apurado dos dados levantados em pesquisa do mercado imobiliário realizada na região onde se localiza o imóvel.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

5.1. Valor do Terreno

O Método Comparativo Direto constitui o método mais adequado para se aferir o valor real do imóvel objeto do presente Laudo, conferindo maior segurança para a determinação do valor de mercado, por basear-se em informações obtidas junto a imobiliárias locais e proprietários, e, portanto, em valores reais de venda de imóveis semelhantes ao objeto da perícia.

As ofertas de imóveis obtidas nas pesquisas de campo encontram-se especificadas no Anexo II do presente Laudo e, após análises, foram objeto de cálculo matemático para a apuração da média de valor, em estrita observância às normas e à legislação que regra os trabalhos de engenharia de avaliações e perícias.

A pesquisa levada a efeito junto ao mercado imobiliário local e os cálculos realizados apontaram o valor unitário médio de terrenos na região, fornecendo, para **agosto de 2023**, o valor unitário de:

R$ 4.180,73/m², (vide Anexo II).

Aplicando-se a fórmula normativa (conforme critérios do Anexo II):

Vt = q x S / (1 + Ff – 1 + Fp - 1); onde:
Vt = valor do terreno;
q = valor unitário médio do m² de terreno;
S = área total do terreno;
Ff = fator frente => Ff = $(10,00/13,00)^{0,2}$ = 0,95;
Fp = fator profundidade => Fp = 1,00.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

Obtém-se:

Vt = R$ 4.180,73/m² x 390,00m² / (1 + 0,95 - 1 + 1 - 1)

Vt = R$ 1.718.324,97

5.2. Valor das Benfeitorias

As construções avaliandas foram classificadas de acordo com o já mencionado estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos" do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP, a partir do tipo e padrão especificados no trabalho.

Considerando o intervalo de valores unitários correspondentes ao tipo e padrão das construções e observadas as recomendações das normas vigentes, foi adotado o valor médio para as edificações do imóvel avaliando.

De acordo com o último valor publicado pelo SINDUSCON, o custo unitário básico (C.U.B.) R_8N é de R$ 1.956,49 /m², para o mês de julho/2023.

De conformidade com as constatações e levantamentos efetuados no local, considerando-se as idades aparentes e os estados de conservação das benfeitorias do imóvel, torna-se necessário aplicar um fator de depreciação pelo obsoletismo e estado de conservação, nos termos das normas de avaliação vigentes.

O valor das benfeitorias será, portanto:

Vc = CUB x Fp x Foc x Sc, onde:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

Vc = valor das construções;

CUB = custo unitário da construção;

Fp = índice relativo ao padrão construtivo;

Foc = fator de obsoletismo e estado de conservação; e,

Sc = área construída.

Obtém-se:

Vc = R$ 1.956,49/m² x 2,656 x 0,2157 x 288,00m²

Vc = R$ 322.782,53

5.3. Valor Total do Imóvel

Pelo que foi acima exposto, obtém-se o valor total do Imóvel pela soma dos valores do terreno e das construções que correspondem ao imóvel objeto da ação.

V= Vt + Vc

V = R$ 1.718.324,97 + R$ 322.782,53

V = R$ 2.041.107,50

Nestas condições, obtém-se, em números redondos, o valor total para venda do imóvel:

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R$ 2.040.000,00

(DOIS MILHÕES E QUARENTA MIL REAIS)

AGOSTO/2023

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Em conformidade com a NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS – IBAPE/SP: 2011, o presente Laudo de Avaliação atinge as seguintes especificações:

Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – avaliação do valor de terreno

Caracterização do Imóvel Avaliando: Completa quanto a todos os fatores analisados

Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados: 07

Identificação dos dados de mercado: Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo

Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores: 0,5 a 2,0

Tabela 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ***a**

***a** No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

Para atingir o **Grau III** são obrigatórias:

a) Apresentação do laudo na modalidade completa;

b) Identificação completa dos endereços dos dados de mercado, bem como das fontes de informação;

c) Valor final adotado coincidente com a estimativa pontual de tendência central.

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

a) Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;

b) O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;

c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à **Tabela 4** a seguir:

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	**10**	**6**	**4**
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 11 pontos (item 1 – 3 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 3 pts, item 4 – 3 pts) – e em atendimento à Tabela 4, a avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

Grau de Fundamentação no caso da aplicação do método evolutivo – avaliação do valor total do Imóvel

A utilização do estudo Valores de Edificação de Imóveis Urbanos para cálculo das benfeitorias enquadra o cálculo do valor da benfeitoria (item 2 da tabela 7) no Grau de Fundamentação II. Nesta hipótese, o Fato de Ajuste equipara-se ao Fator de Comercialização (item 3 da tabela 7) para fins de enquadramento.

Tabela 7 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 8 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	**8**	**5**	**3**
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

Considerando-se a soma dos pontos obtidos – 5 pontos (item 1 – 2 pts, item 2 – 2 pts, item 3 – 1 pt) – e em atendimento à Tabela 8, o Laudo de Avaliação enquadra-se no **Grau II de Fundamentação**.

Quanto ao Grau de Precisão, tem-se o seguinte:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Desta forma, o presente Laudo enquadra-se no **Grau III de Precisão**.

7. QUESITOS

7.1. Quesitos da Requerente

1. Descrever a localização do imóvel, se é zona estritamente residencial, padrão das edificações;

Resposta: As informações solicitadas estão presentes no Laudo.

2. Descrever o imóvel externamente e internamente, documentando fotograficamente;

Resposta: A descrição interna do imóvel restou prejudicada uma vez que, por ocasião da vistoria pericial realizada ao imóvel, previamente agendada, não foi possível acessar o interior do imóvel objeto da avaliação pois não haviam moradores.

3. Aferir o atual valor de mercado do imóvel e edificações;

Resposta: As informações solicitadas estão presentes no Laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

4. Apurar o valor do percentual de 16,66% do imóvel cabente a autora Vania Baracat Grecco de Mello.

Resposta: O percentual de 16,66% do valor da avaliação corresponde a R$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais).

8. ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo em 18 (dezoito) folhas digitadas, sendo a última datada e assinada. Seguem 03 anexos, a saber: Anexo I, com fotos do imóvel avaliado; Anexo II, com elementos da pesquisa de valores imobiliários; e Anexo III, com a Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU.

São Paulo, 11 de agosto de 2023.

Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi
CAU/SP nº A 20.700-4
Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.
Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.
Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ANEXO I – FOTOGRAFIAS

Fotos 01 a 05. Vistas gerais do Imóvel avaliando, situado à Rua Guará, nº 48, Sumaré, no 19º Subdistrito – Perdizes, São Paulo – SP.



Foto 01

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 02



Foto 03

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

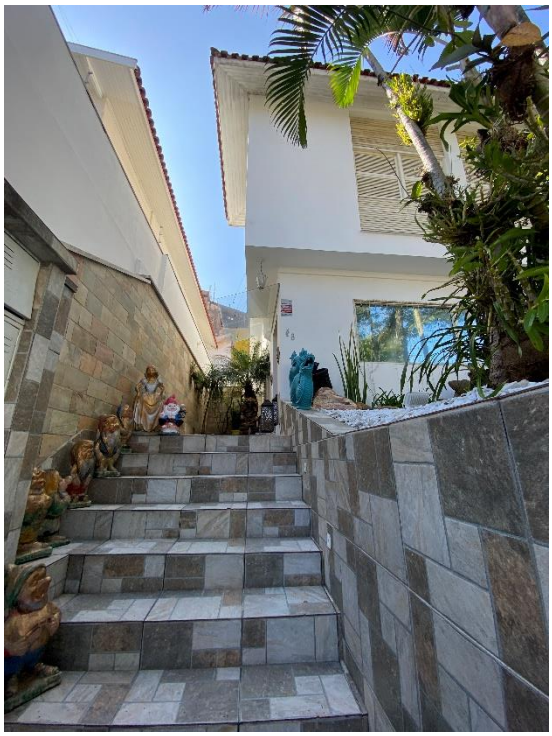


Foto 04



Foto 05

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ANEXO II

PROCESSAMENTO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS DE VALORES DE TERRENOS – RUA GUARÁ, Nº 48, SUMARÉ, 19º SUBDISTRITO – PERDIZES, SÃO PAULO-SP

1. CONDIÇÕES BÁSICAS

Para se tornarem comparáveis, as ofertas de imóveis colhidas nos levantamentos de campo foram analisadas e processadas de acordo com o que estabelecem as normas, sendo impostas as seguintes condições:

1.1. Valor à vista – os dados levantados nas áreas da pesquisa se referem a valores de venda à vista.

1.2. Fator de Redução das Ofertas – foi efetuada a correção de 10% para compensar a habitual superestimativa das ofertas, assim como, para corrigir a natural elasticidade do mercado.

1.3. Fator Localização (Fl) – foi efetuada, quando necessário, a transposição dos valores unitários, com a utilização dos correspondentes índices locais lançados na Planta Genérica de Valores de São Paulo. No presente caso, este fator deixou de ser aplicado por ser heterogeneizante da amostra.

1.4. Fator Frente (Ff) – foi aplicado, quando necessário, o fator frente em função da testada dos imóveis. Utilizou-se o expoente “f” = 0,20, e a testada de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

referência (10 m) conforme recomendação normativa, para a zona em que se classifica o imóvel (2ª Zona Residencial Horizontal Padrão Médio).

1.5. Fator Profundidade (Fp) – foi aplicado, quando necessário, o fator profundidade em função da profundidade equivalente dos imóveis. Utilizou-se o expoente "p" = 0,50, e as profundidades mínima (Pmi = 25 m) e máxima (Pma = 40 m) conforme recomendação normativa, para a zona em que se classifica o imóvel.

1.6. Benfeitorias – quando existentes, as áreas construídas de benfeitorias foram objeto de valoração, em função do valor unitário da construção (CUB), do padrão construtivo (Pc) e da obsolescência (estado de conservação e idade da construção - Foc). O valor correspondente foi descontado do total do imóvel, com vistas a evitar distorções nos cálculos comparativos.

2. HOMOGENEIZAÇÃO - PARÂMETROS REFERENCIAIS DE CÁLCULO

Os cálculos de homogeneização foram efetuados com a aplicação da fórmula e nas condições abaixo descritas:

Q = (Vo/At) x {[ΣFn-n] + 1} x 0,90, onde:

Q = valor unitário de m² de terreno, em reais (R$);
Vo = valor de venda do imóvel, em reais (R$);
At = área do terreno da oferta pesquisada, em m²;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

F = índice normativo de ajuste;

0,90 = correção de 10%, face à natural elasticidade do mercado imobiliário.

3. DADOS DOS ELEMENTOS DA PESQUISA

Dados Referenciais do Imóvel Avaliando

- Endereço: Rua Guará, nº 48, Sumaré, 19º Subdistrito – Perdizes, São Paulo-SP

- Zoneamento**:** ZER-1

- Índice Fiscal = R$ 3.132,00, para o exercício fiscal de 2023

- Área de terreno: 390,00m²

- Frente projetada: 13,00m

- Profundidade equivalente: 30,00m

Situação Paradigma

- Zona: 2ª Zona Residencial Horizontal Padrão Médio

- Frente de referência: 10,0m

- Profundidades mínima e máxima: 25,00 e 40,00m

- Expoente do fator frente: 0,20

- Expoente do fator profundidade: 0,50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 01

Endereço: Rua Duartina, 183, Sumaré, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R$ 3.087,00 **Zoneamento:** ZER-1.

Área Terreno: 345,00m².

Frente projetada: 13,30m.

Profundidade equivalente: 25,90m.

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: casa superior; Pc = 2,656.
- Área construída: 240,00m². - Idade estimada: 53 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- FOC: 0,4194. - Valor da construção: R$ 523.000,58.

Valor Ofertado para Venda: R$ 2.200.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Local Imóveis – Paulo Souza (11) 97129-1713.

Origem: local.

Data: agosto/2023.

Q1 terreno original (descontado do fator oferta): R$ 4.223,19/m².

Q1 terreno homogeneizado: R$ 3.989,05/m².



RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 02

Endereço: Rua Duartina, 427, Sumaré, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R$ 3.087,00 **Zoneamento:** ZER-1.

Área Terreno: 390,00m².

Frente projetada: 13,00m.

Profundidade equivalente: 30,00m.

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: casa superior; Pc = 2,656.
- Área construída: 345,00m². - Idade estimada: 63 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- FOC: 0,2950. - Valor da construção: R$ 528.874,59.

Valor Ofertado para Venda: R$ 2.600.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Zimmermann Imóveis – Priscilla Kimberly (11) 3868-0255.

Origem: local.

Data: agosto/2023.

Q2 terreno original (descontado do fator oferta): R$ 4.643,91/m².

Q2 terreno homogeneizado: R$ 4.406,51/m².



RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 03

Endereço: Rua Duartina, 302, Sumaré, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R$ 3.111,00 **Zoneamento:** ZER-1.

Área Terreno: 464,00m².

Frente projetada: 14,00m.

Profundidade equivalente: 33,10m.

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: casa superior, coef. máx.; Pc = 3,008.
- Área construída: 402,00m². - Idade estimada: 50 anos.
- Estado de conservação: entre regular e necessita reparos simples (d).
- FOC: 0,4851. - Valor da construção: R$ 1.147.679,08.

Valor Ofertado para Venda: R$ 3.800.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Jaime – Miriam (11) 99623-6525.

Origem: local.

Data: agosto/2023.

Q3 terreno original (descontado do fator oferta): R$ 4.897,24/m².

Q3 terreno homogeneizado: R$ 4.578,53/m².



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 04

Endereço: Rua Duartina, 452, Sumaré, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R$ 2.977,00 **Zoneamento:** ZER-1.

Área Terreno: 374,00m².

Frente projetada: 14,00m.

Profundidade equivalente: 26,70m.

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: casa superior; Pc = 2,656.
- Área construída: 256,00m. - Idade estimada: 25 anos.
- Estado de conservação: entre regular e necessita reparos simples (d).
- FOC: 0,7571. - Valor da construção: R$ 1.007.143,93.

Valor Ofertado para Venda: R$ 2.990.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Local Imóveis – Paulo Souza (11) 97129-1713.

Origem: local.

Data: agosto/2023.

Q4 terreno original (descontado do fator oferta): R$ 4.502,29/m².

Q4 terreno homogeneizado: R$ 4.209,28/m².



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 05

Endereço: Rua Guaçu, 66, Sumaré, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R$ 3.148,00 **Zoneamento:** ZER-1.

Área Terreno: 420,00m².

Frente projetada: 12,00m.

Profundidade equivalente: 35,00m.

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: casa superior; Pc = 2,656.
- Área construída: 300,00m². - Idade estimada: 67 anos.
- Estado de conservação: necessita de reparos simples (e).
- FOC: 0,2415. - Valor da construção: R$ 376.510,40.

Valor Ofertado para Venda: R$ 2.450.000,00, à vista.

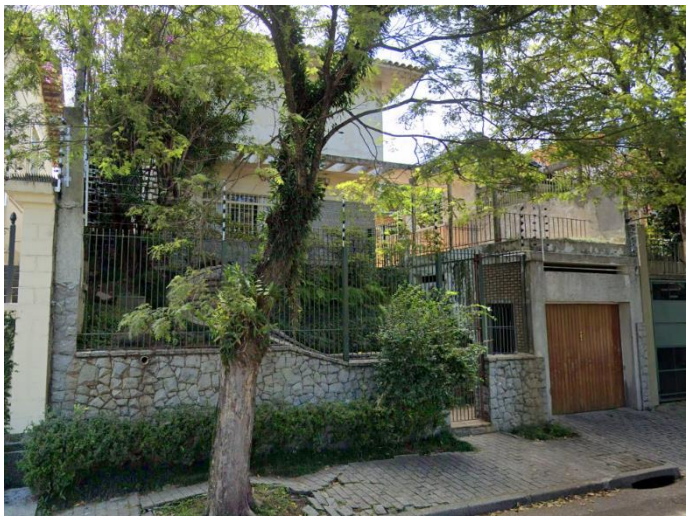
Informante: Imobiliária Local Imóveis – Paulo Souza (11) 97129-1713.

Origem: local.

Data: agosto/2023.

Q5 terreno original (descontado do fator oferta): R$ 4.353,55/m².

Q5 terreno homogeneizado: R$ 4.197,66/m².



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 06

Endereço: Rua Guaçu, 186, Sumaré, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R$ 3.148,00 **Zoneamento:** ZER-1.

Área Terreno: 384,00m².

Frente projetada: 12,0m.

Profundidade equivalente: 32,00m.

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: casa superior, coef. máximo; Pc = 3,008.
- Área construída: 452,00m². - Idade estimada: 20 anos.
- Estado de conservação: entre regular e necessita de reparos simples (d).
- FOC: 0,8002. - Valor da construção: R$ 2.128.668,10.

Valor Ofertado para Venda: R$ 4.000.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Jaime – Miriam (11) 99623-6525.

Origem: local.

Data: agosto/2023.

Q6 terreno original (descontado do fator oferta): R$ 3.831,59 /m².

Q6 terreno homogeneizado: R$ 3.694,39 /m².



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 07

Endereço: Rua Guaçu, 107, Sumaré, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R$ 3.132,00 **Zoneamento:** ZER-1.

Área Terreno: 509,00m².

Frente projetada: 12,00m.

Profundidade equivalente: 42,40m.

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: casa superior, coef. mínimo; Pc = 2,356.
- Área construída: 320,00m². - Idade estimada: 42 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- FOC: 0,5407. - Valor da construção: R$ 797.558,37.

Valor Ofertado para Venda: R$ 2.500.000,00, à vista.

Informante: Imobiliária Luciana Imóveis – Fabíola (11) 3641-3966.

Origem: local.

Data: agosto/2023.

Q7 terreno original (descontado do fator oferta): R$ 2.853,52/m².

Q7 terreno homogeneizado: R$ 2.756,05/m².



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ELEMENTO Nº 08

Endereço: Praça Lucélia, 21, Sumaré, São Paulo-SP.

Índice Fiscal: R$ 3.148,00 **Zoneamento:** ZER-1.

Área Terreno: 578,00m².

Frente projetada: 13,00m.

Profundidade equivalente: 44,50m.

Construção: Casa assobradada.

- Padrão construtivo: casa superior; Pc = 2,656.
- Área construída: 384,00m². - Idade estimada: 53 anos.
- Estado de conservação: necessitando de reparos simples (e).
- FOC: 0,4194. - Valor da construção: R$ 836.800,93.

Valor Ofertado para Venda: R$ 3.750.000,00, à vista.

Informante: Oito Imobiliária – Renata (11) 99613-3190.

Origem: local.

Data: agosto/2023.

Q8 terreno original (descontado do fator oferta): R$ 4.391,35/m².

Q8 terreno homogeneizado: R$ 4.189,67/m².



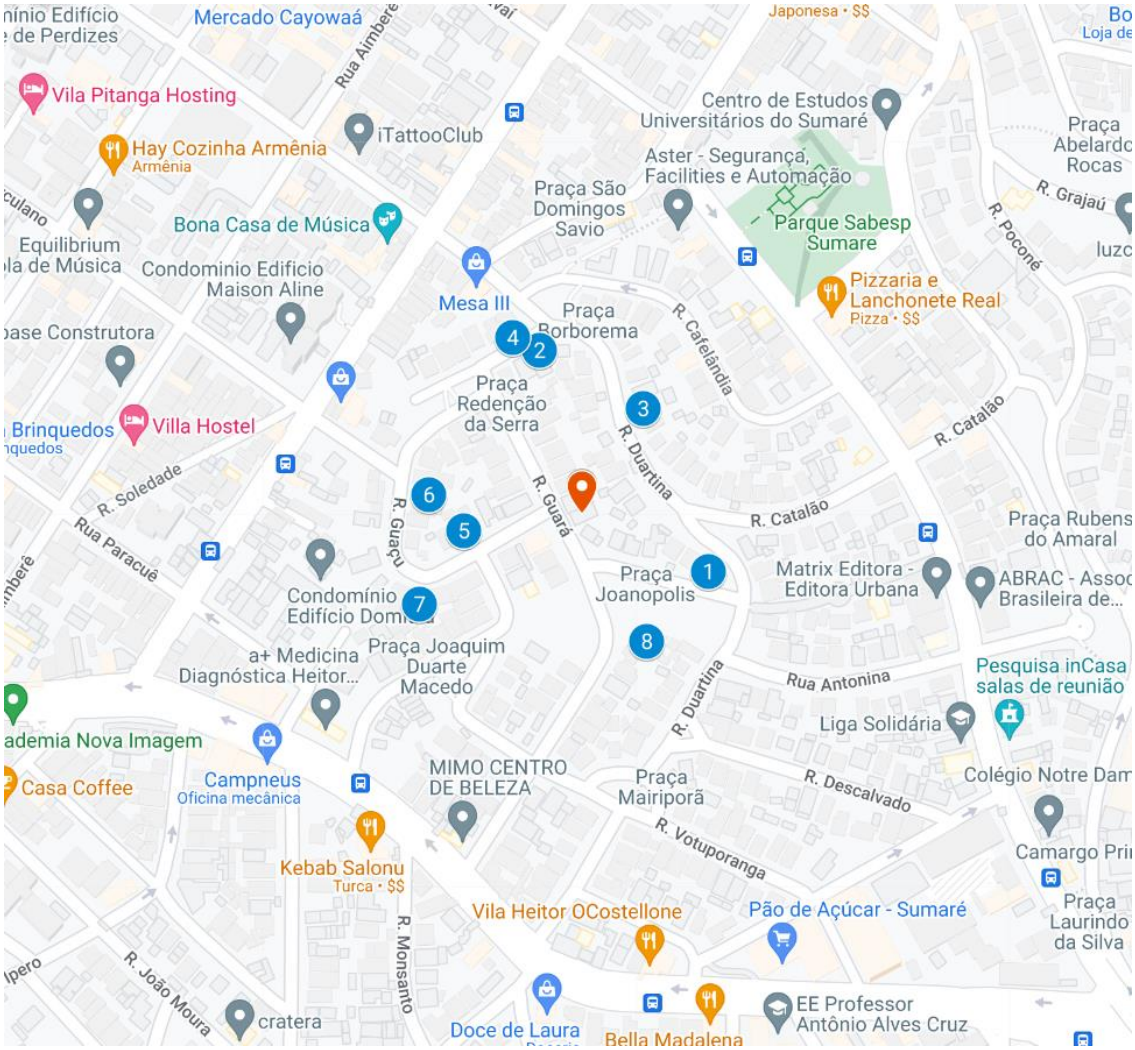
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Imóvel avaliando **Imóveis comparativos**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI
ARQUITETO E URBANISTA
CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

Homogeneização dos valores dos elementos comparativos

Elemento	Valor (R$)	Fator Oferta	Valor da Construção (R$)	Área do Terreno (m²)	Valor unit. deduzido oferta (R$/m²)	1				2				3				Fator final resultante	Vu Final homogeneizado (R$/m²)		Amostra saneada (R$/m²)
						Fator Localização - Fl				Fator Frente - Ff				Fator Profundidade - Fp							
						Índice Fiscal	Fl	Variação 1 (R$/m²)	Vu1 (R$/m²)	Frente proj.	Ff	Variação 2 (R$/m²)	Vu2 (R$/m²)	Prof. eq.	Fp	Variação 3 (R$/m²)	Vu3 (R$/m²)				
Paradigma						3.132,00				10,0				25,0	40,0						
1	2.200.000,00	0,9	523.000,58	345,00	4.223,19	3.087,00	1,01	61,56	4.284,75	13,3	0,94	-234,13	3.989,05	25,9	1,00	0,00	4.223,19	0,94	**3.989,05**	1	3.989,05
2	2.600.000,00	0,9	528.874,59	390,00	4.643,91	3.087,00	1,01	67,70	4.711,61	13,0	0,95	-237,40	4.406,51	30,0	1,00	0,00	4.643,91	0,95	**4.406,51**	1	4.406,51
3	3.800.000,00	0,9	1.147.679,08	464,00	4.897,24	3.111,00	1,01	33,06	4.930,30	14,0	0,93	-318,71	4.578,53	33,1	1,00	0,00	4.897,24	0,93	**4.578,53**	1	4.578,53
4	2.990.000,00	0,9	1.007.143,93	374,00	4.502,29	2.977,00	1,05	234,42	4.736,70	14,0	0,93	-293,01	4.209,28	26,7	1,00	0,00	4.502,29	0,93	**4.209,28**	1	4.209,28
5	2.450.000,00	0,9	376.510,40	420,00	4.353,55	3.148,00	0,99	-22,13	4.331,42	12,0	0,96	-155,89	4.197,66	35,0	1,00	0,00	4.353,55	0,96	**4.197,66**	1	4.197,66
6	4.000.000,00	0,9	2.128.668,10	384,00	3.831,59	3.148,00	0,99	-19,47	3.812,12	12,0	0,96	-137,20	3.694,39	32,0	1,00	0,00	3.831,59	0,96	**3.694,39**	1	3.694,39
7	2.500.000,00	0,9	797.558,37	509,00	2.853,52	3.132,00	1,00	0,00	2.853,52	12,0	0,96	-102,18	2.751,34	42,4	1,00	4,71	2.858,23	0,97	**2.756,05**	0	-
8	3.750.000,00	0,9	836.800,93	578,00	4.391,35	3.148,00	0,99	-22,32	4.369,03	13,0	0,95	-224,49	4.166,86	44,5	1,01	22,81	4.414,16	0,95	**4.189,67**	1	4.189,67
Média					4.212,08				4.253,68				3.999,20				4.215,52		**4.002,64**		
Desvio Padrão					630,52				662,95				568,62				630,05		568,16		
CV					15,0%				15,6%				14,2%				14,9%		14,2%		

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

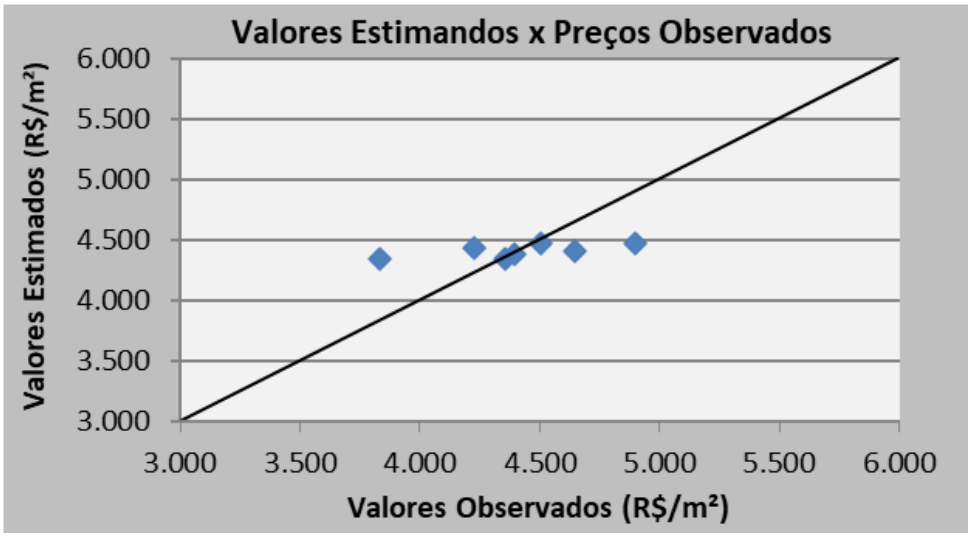
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4

IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

lim. inferior: -30% =		2.801,85
lim. superior: +30% =		5.203,44
Média Saneada =	**R$**	**4.180,73**
lim. inferior: -30% =		R$ 2.926,51
lim. superior: +30% =		R$ 5.434,95
Desvio Padrão: s =		283,92
n =		7
Intervalo de Confiança: e=		154,50
Lim Min =		R$ 4.026,23
Lim. Max =		R$ 4.335,23
Coef. de Variação =		6,8%
Coef. Student: t =		1,440
Amplitude (e) =		7,4%



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

4. Cálculo do Valor Unitário Médio

Resumo dos valores pesquisados:

Elemento Nº 01 = R$ 3.989,05/m^2

Elemento Nº 02 = R$ 4.406,51/m^2

Elemento Nº 03 = R$ 4.578,53/m^2

Elemento Nº 04 = R$ 4.209,28/m^2

Elemento Nº 05 = R$ 4.197,66/m^2

Elemento Nº 06 = R$ 3.694,39/m^2

Elemento Nº 07 = R$ 2.756,05/m^2

Elemento Nº 08 = R$ 4.189,67/m^2

Média = R$ 4.002,64/m^2

5. Saneamento da Amostra

Limite Superior (valor médio + 30%) = R$ 5.434,95/m^2

Limite Inferior (valor médio - 30%) = R$ 2.926,51/m^2

Por ultrapassar os limites acima, o elemento nº 07 deve ser excluído da média, resultando na **média saneada de R$ 4.180,73/m²**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

6. Aferição da Média Saneada

Para verificar se a média acima calculada incide no intervalo de confiança (I.C.), com 80% de certeza, como preconiza a Norma, calcula-se o desvio padrão dos unitários acima apurados.

Desvio Padrão: s = R$ 283,92/m²

Coeficiente de Variação: cv = s / média saneada
cv = R$ 283,92/m² / R$ 4.180,73/m² = 6,8%

Coeficiente da Distribuição de Student: t
T[(n-1): p/2] = t(6), (10%) = 1,440

Intervalo de Confiança: (I.C.)
$e = (t \times s) / (n^{0,5}) = (1,440 \times R\$\ 283,92/m^2) / 7^{0,5}$
$e = R\$\ 154,50/m^2$

Portanto, o intervalo de confiança em referência será:

I.C. = Média saneada +/- e
$I.C. = R\$\ 4.180,73/m^2 +/- R\$\ 154,50/m^2$

Nestas condições, o valor unitário de terreno da situação paradigma, para o mês de **agosto/2023** e pagamento à vista, será de **R$ 4.180,73/m².**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ANEXO III

CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS DO IMÓVEL – IPTU 2023

RUA ELIAS FAUSTO 34 CEP 04517 030 MOEMA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJMJ23416776631
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2023

Cadastro do Imóvel: 012.122.0026-8

Local do Imóvel:
R GUARA, 48
SUMARE CEP 01256-050
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
R GUARA, 48
SUMARE CEP 01256-050

Contribuinte(s):
CPF 105.727.058-08 TANIA BARACAT

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	390	Testada (m):	13,00
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	390		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	288	Padrão da construção:	1-D
Área ocupada pela construção (m²):	170	Uso:	residência
Ano da construção corrigido:	1954		

Valores de m² (R$):

- de terreno:	3.132,00
- da construção:	2.662,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R$):

- da área incorporada:	1.221.480,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	153.332,00
Base de cálculo do IPTU:	1.374.812,00

Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda **CERTIFICA** que os dados cadastrais acima foram utilizados no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do imóvel do exercício de 2023.

Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004.

A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 06/11/2023, em

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/

Data de Emissão: 08/08/2023
Número do Documento: 2.2023.018005987-1
Solicitante: HEITOR FERREIRA TONISSI (CPF 263.725.108-55)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 17/08/2023 às 18:36 , sob o número WJM12341677663
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código mj59hJWi.

HEITOR FERREIRA TONISSI **ARQUITETO E URBANISTA**

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JR. – SÃO PAULO/ SP

REF.: PROCESSO Nº 0035880-78.2022.8.26.0100

CONTROLE: 2016/001990

AÇÃO: CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA - ALIENAÇÃO JUDICIAL

EXEQUENTE: VANIA BARACAT GRECCO DE MELLO

EXECUTADA: TÂNIA BARACAT

HEITOR FERREIRA TONISSI, arquiteto e urbanista, registrado no CAU/SP, Carteira nº A 20.700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos Autos da AÇÃO: CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA - ALIENAÇÃO JUDICIAL, requerida por VANIA BARACAT GRECCO DE MELLO, em face de TÂNIA BARACAT, tendo entregado seu Laudo Técnico (fls. 113 a 151), considerando as manifestações das partes e nova diligência de vistoria conforme agendamento a fls. 290 / 293, vem, respeitosamente, apresentar a Vossa Excelência a presente

COMPLEMENTAÇÃO E RETIFICAÇÃO DO LAUDO PERICIAL

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI **ARQUITETO E URBANISTA**

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

1. PRELIMINARES

O objetivo do trabalho realizado consistiu na determinação do valor de mercado para venda do imóvel objeto de penhora: ***Prédio e respectivo terreno situados à Rua Guará, nº 48, Sumaré, no 19º Subdistrito – Perdizes, São Paulo/SP*.**

O Laudo Judicial, juntado às fls. 113 a 151 dos Autos, em 11 de agosto de 2023, concluiu pelo valor de venda do referido imóvel em **R$2.040.000,00, para o mês de AGOSTO de 2023.**

Após a entrega do Laudo Técnico, houve manifestações divergentes da parte requerida, às fls. 169 a 173 e 194 a 247, e esclarecimento deste perito, ratificando a conclusão do Laudo Pericial.

Então, novamente, a parte requerida manifestou-se contrário ao resultado em razão da vistoria pericial ter sido realizada externamente ao imóvel objeto – que, segundo a requerida apresenta depreciações ao imóvel.

Desta forma, requer realização de nova avaliação após vistoria no imóvel.

2. COMPLEMENTAÇÃO DO LAUDO PERICIAL

Neste sentido, a fim de se cumprir a R. Determinação, foi realizada vistoria no imóvel objeto da avaliação, no dia 29 de janeiro de 2025, às 09:00 horas, conforme agendamento via Autos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

Seguem as fotografias internas do imóvel situados à Rua Guará, nº 48, Sumaré, no 19º Subdistrito – Perdizes, São Paulo/SP.



Foto 01 – entrada do imóvel, rampa de acesso automóvel



Foto 02 – acesso pedestre

RUA GANDAVO 526 CEP 04023-001 VILA MARIANA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

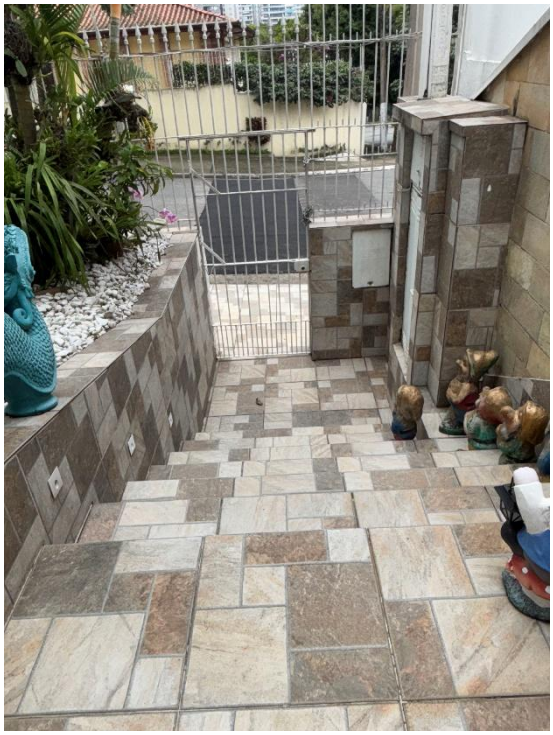


Foto 03



Foto 04



Foto 05 – fissuras e trincas na fachada



Foto 06 – fissuras e trincas na fachada

RUA GANDAVO 526 CEP 04023-001 VILA MARIANA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

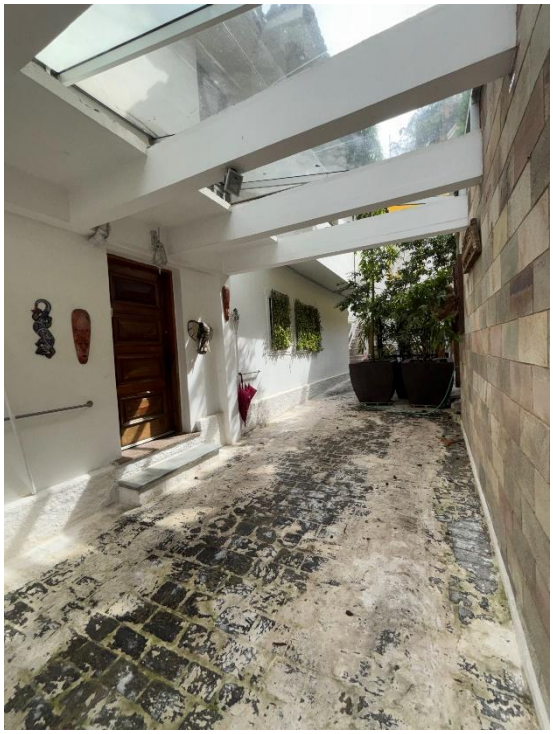


Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10

RUA GANDAVO 526 CEP 04023-001 VILA MARIANA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 11



Foto 12



Foto 13 – casa principal (hall de entrada)

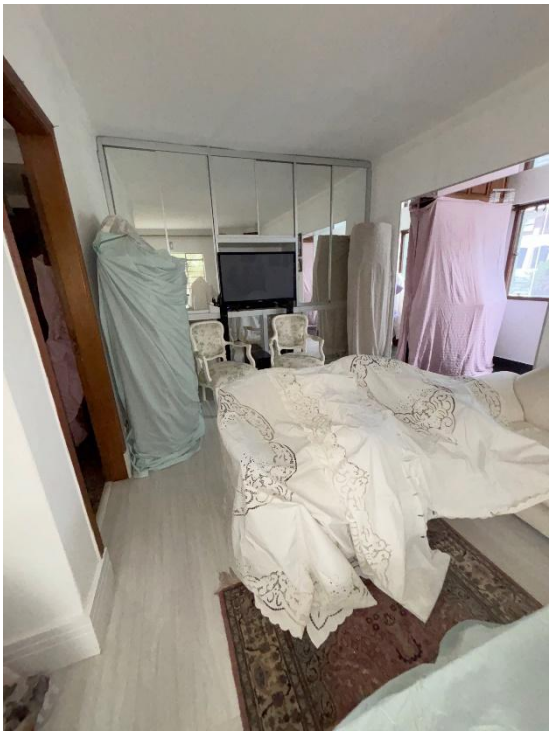


Foto 14

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 15



Foto 16



Foto 17

RUA GANDAVO 526 CEP 04023-001 VILA MARIANA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 18

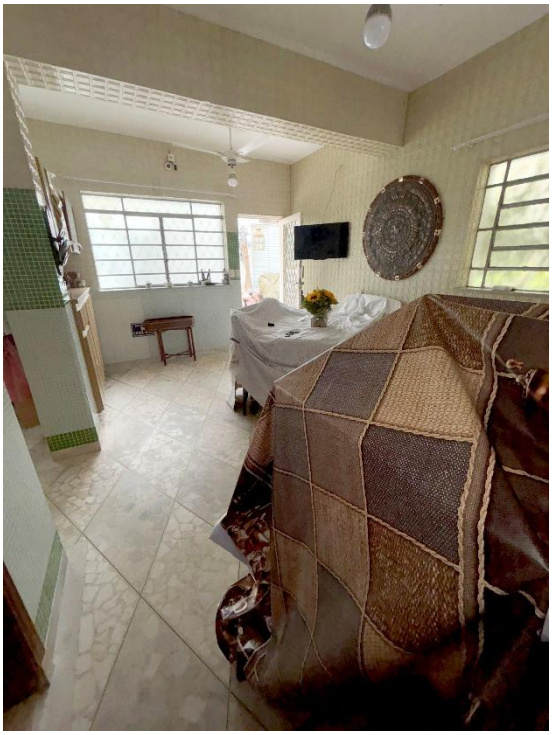


Foto 19



Foto 20

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 21

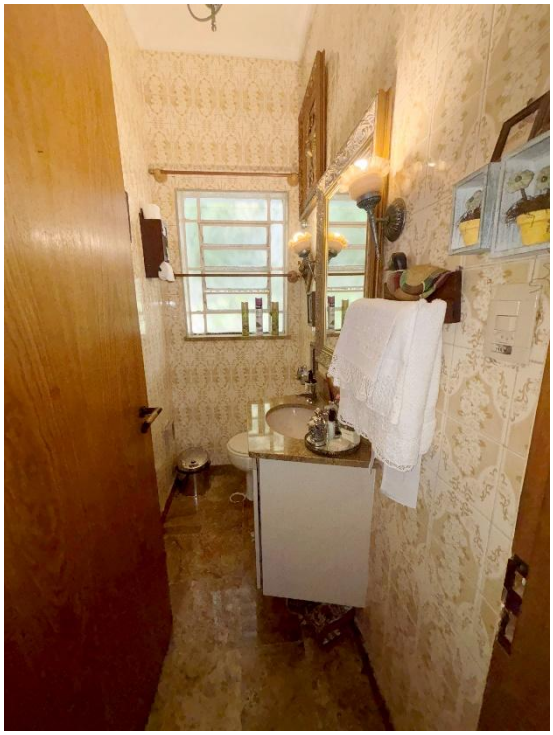


Foto 17

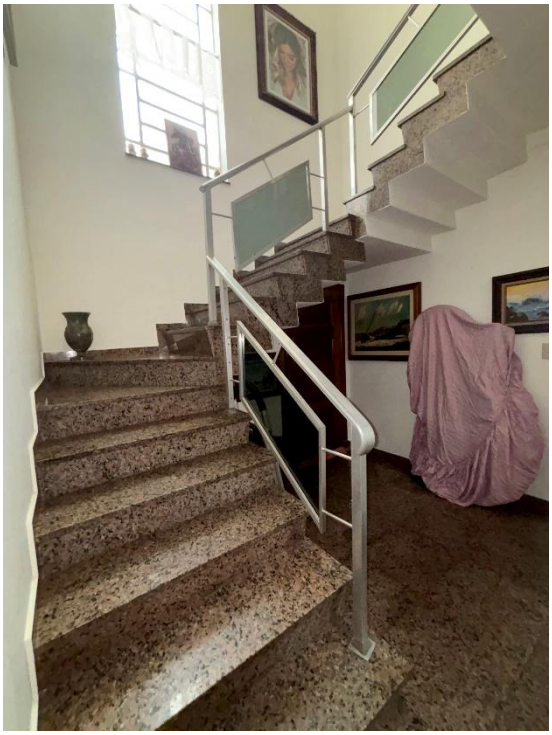


Foto 18

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

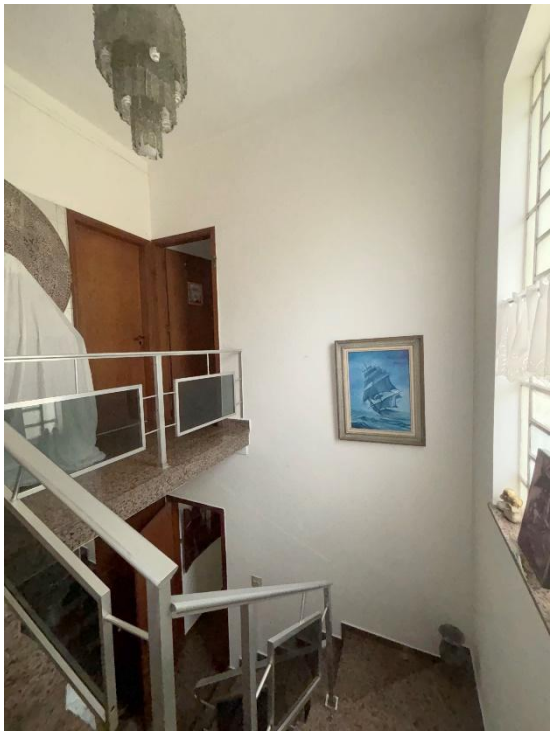


Foto 19



Foto 20



Foto 21

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 22



Foto 23



Foto 24

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 25

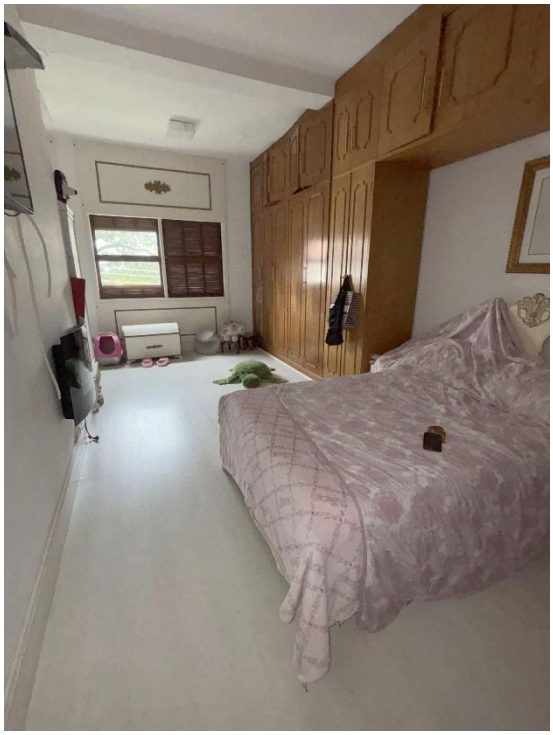


Foto 26



Foto 27

RUA GANDAVO 526 CEP 04023-001 VILA MARIANA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 28

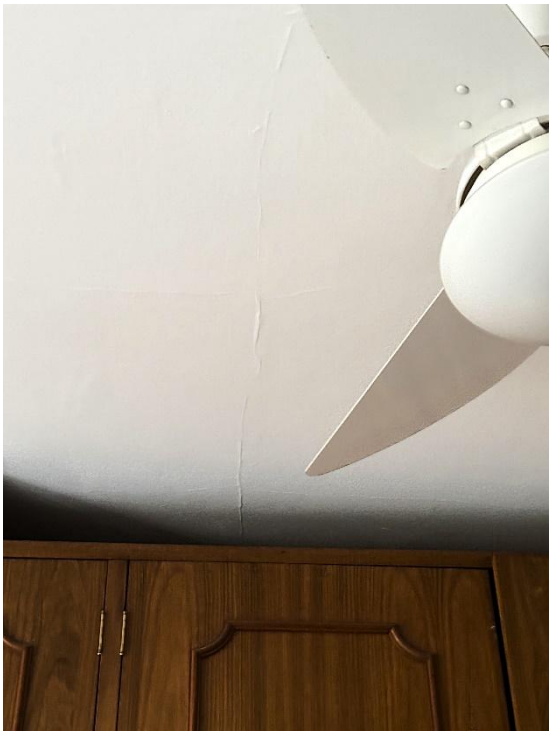


Foto 29



Foto 30



Foto 31

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 32

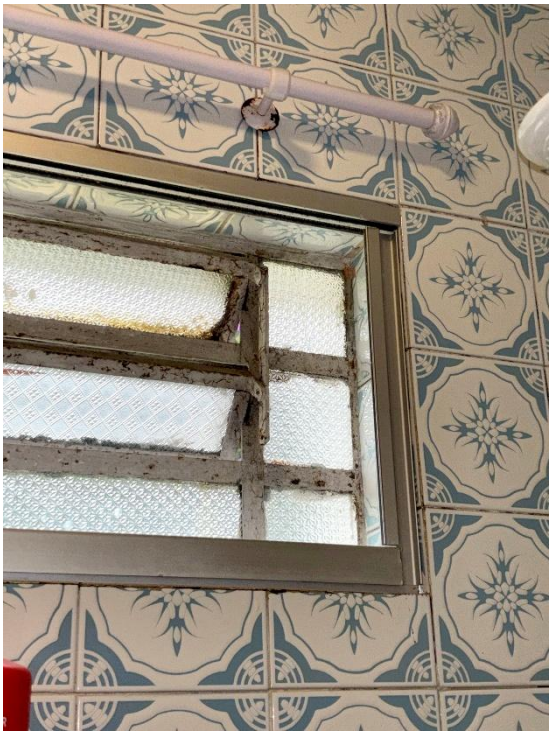


Foto 33



Foto 34

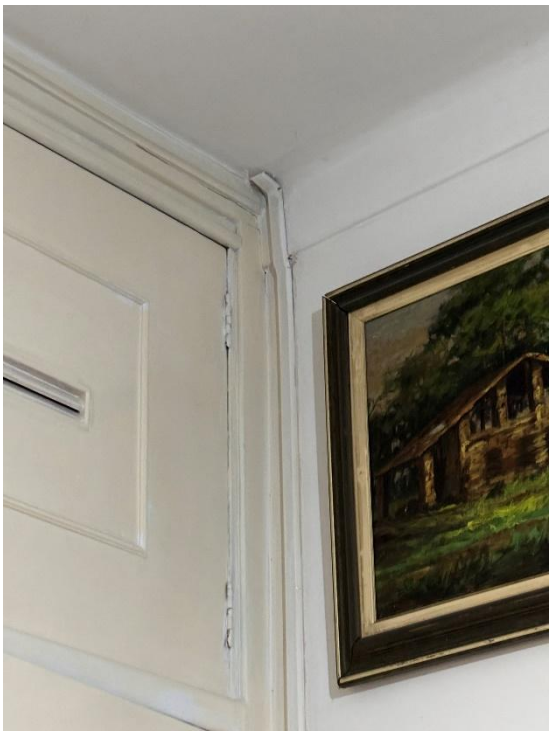


Foto 35

RUA GANDAVO 526 CEP 04023-001 VILA MARIANA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 36

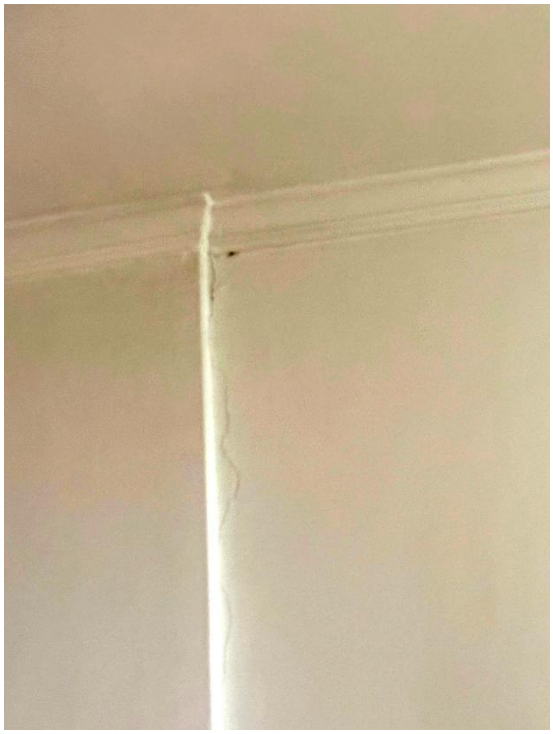


Foto 37



Foto 38

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

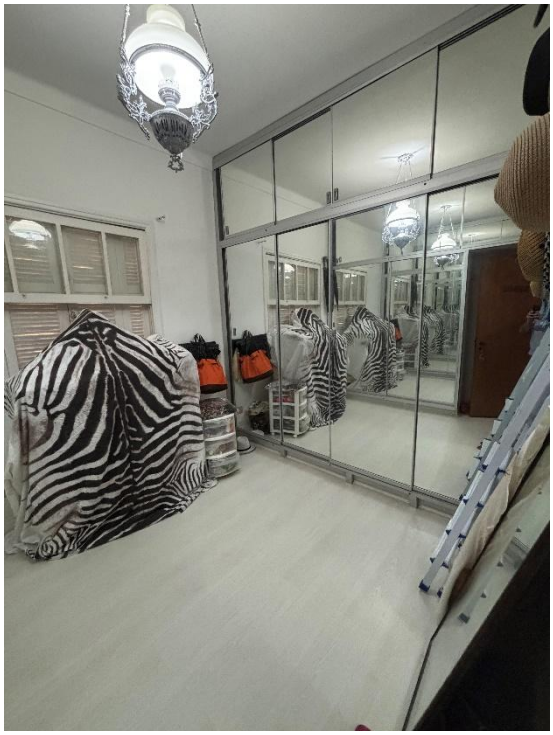


Foto 39

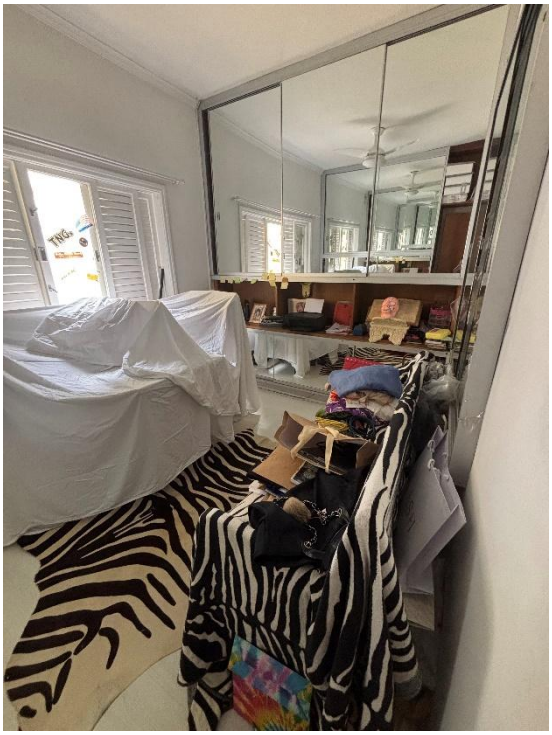


Foto 40

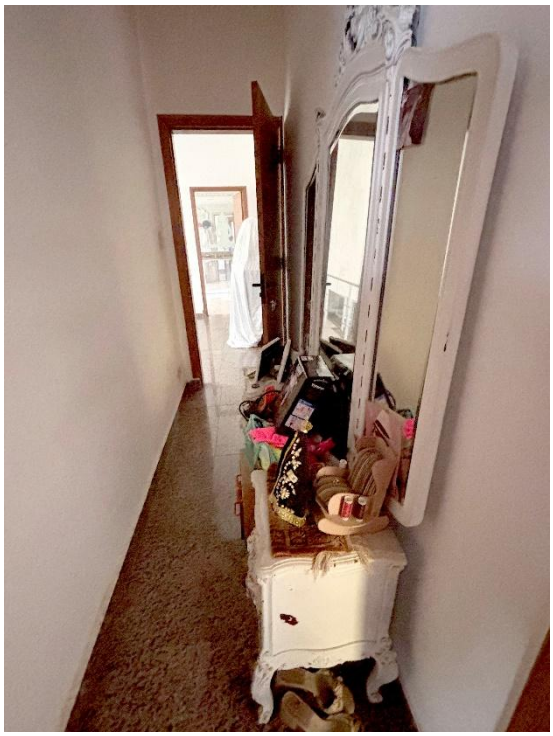


Foto 41

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 42



Foto 43



Foto 44

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 45

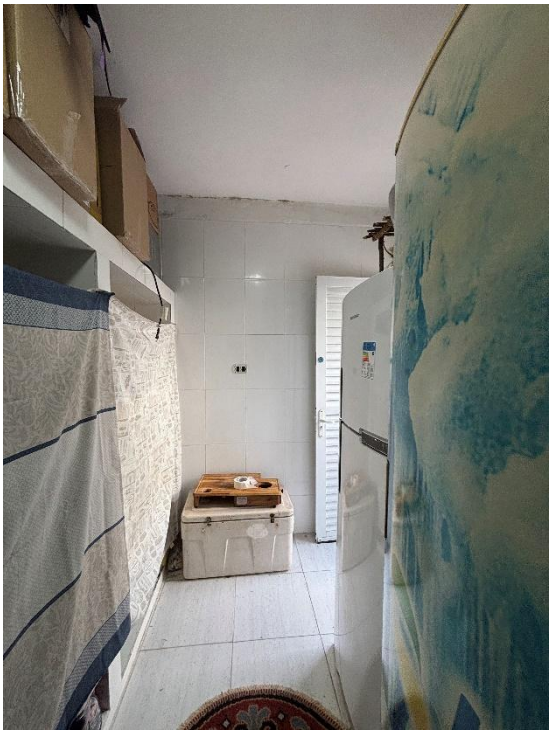


Foto 46



Foto 47

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 48



Foto 49



Foto 50

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 51

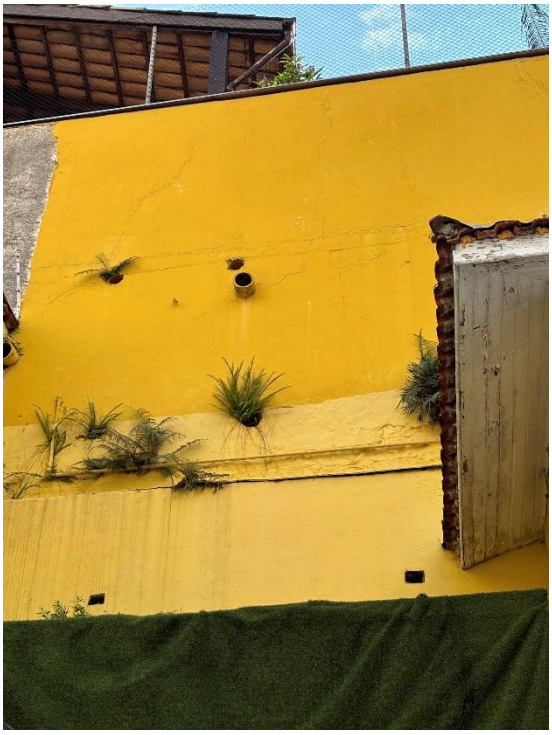


Foto 52



Foto 53



Foto 54

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 55



Foto 56



Foto 57

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 58



Foto 59

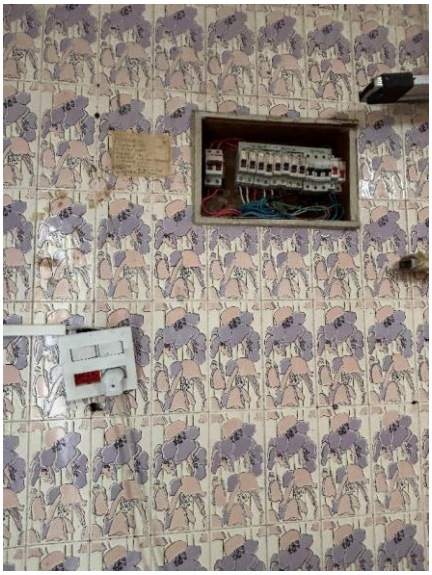


Foto 60

RUA GANDAVO 526 CEP 04023-001 VILA MARIANA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 61

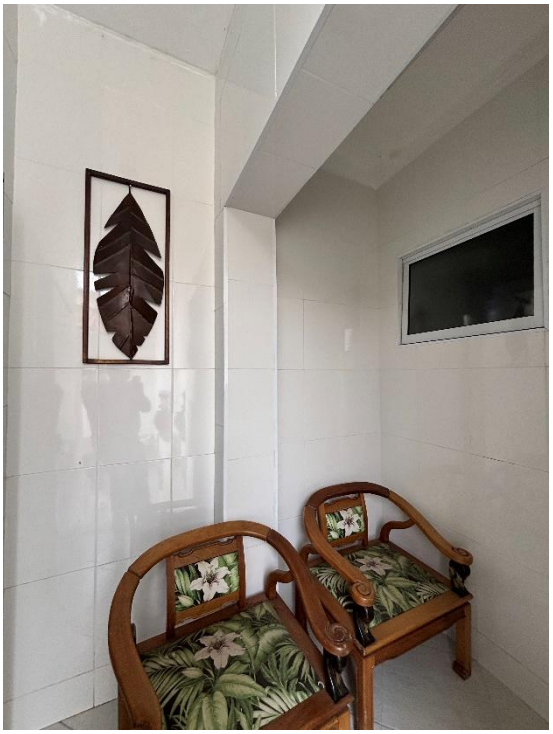


Foto 62



Foto 63

RUA GANDAVO 526 CEP 04023-001 VILA MARIANA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 64



Foto 65

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 66

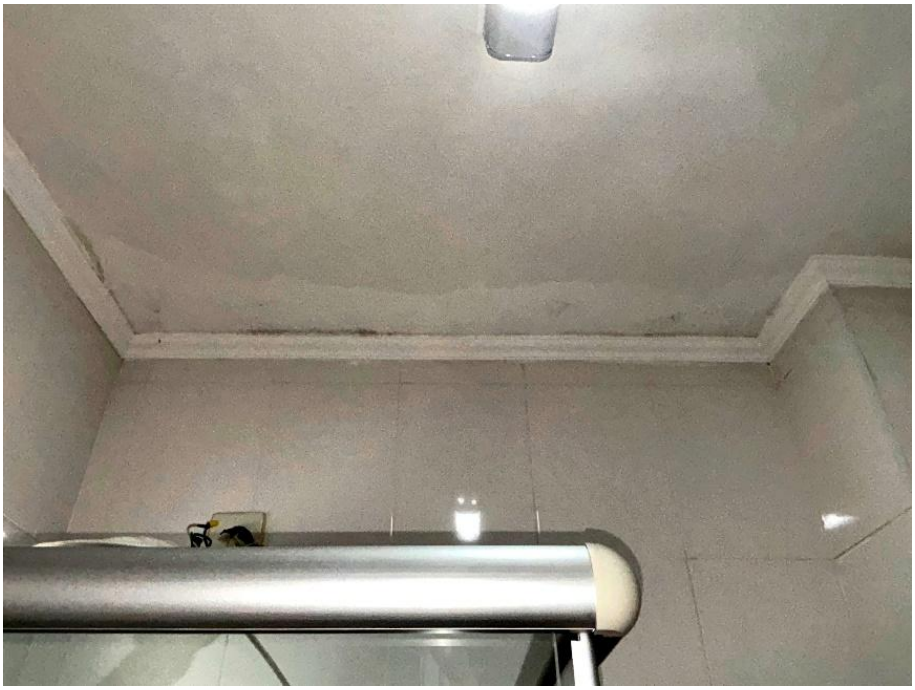


Foto 67

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345



Foto 68



Foto 69

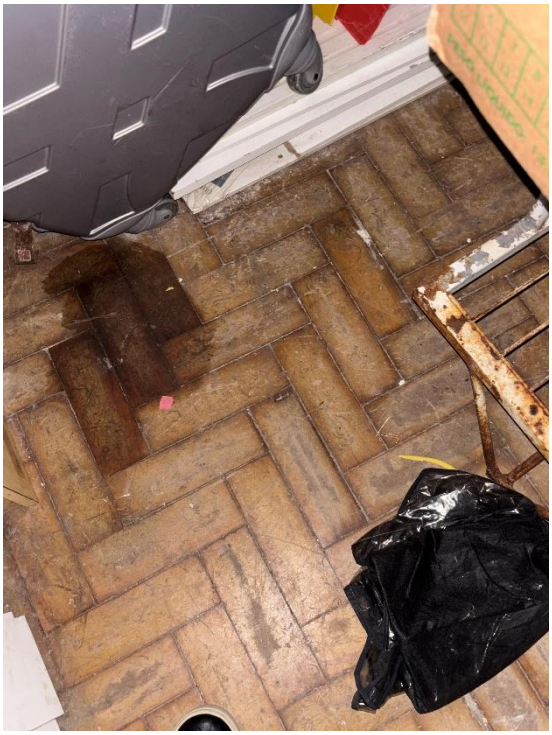


Foto 70

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

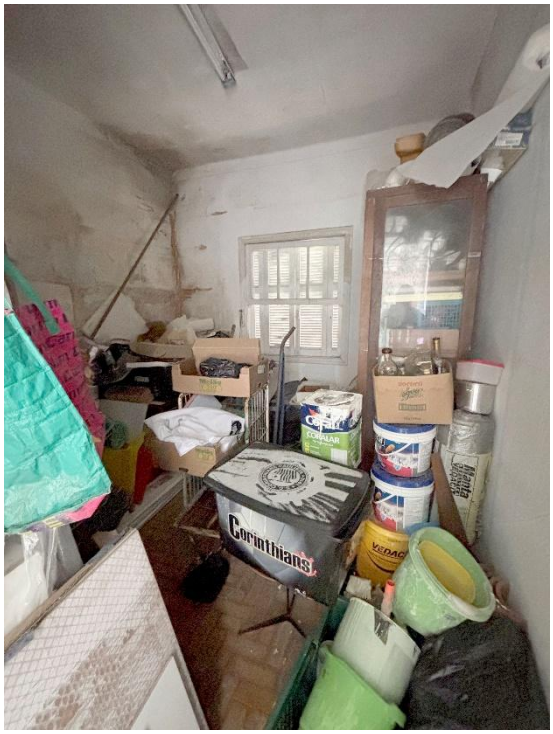


Foto 71



Foto 72

Por ocasião da vistoria pericial realizada, o imóvel avaliando situado à Rua Guará, nº 48, Sumaré, apresenta os seguintes ambientes e respectivos acabamentos:

- **CASA PRINCIPAL**

HALL DE ENTRADA

- piso revestido cerâmica;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintados à látex, sobre massa corrida;
- porta de madeira e vidro e janelas de alumínio e vidro, com gradil metálico.

SALA / SALA DE TV

- piso revestido por assoalho de madeira;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI **ARQUITETO E URBANISTA**

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintados à látex, sobre massa corrida;
- porta de madeira e vidro e janelas de alumínio ou ferro e vidro.

SALA DE JANTAR

- piso revestido por assoalho de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- teto pintados à látex, sobre massa corrida;
- porta de madeira e vidro e janelas de alumínio e vidro.

LAVABO

- piso revestido cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto pintados à látex, sobre massa corrida;
- porta de madeira e janelas de ferro e vidro.

COZINHA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos e pastilhas cerâmicas;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida com roda teto em gesso;
- porta de madeira e janelas de ferro com vidro.

COPA

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos e pastilhas cerâmicas;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida com roda teto em gesso;
- janelas de ferro com vidro.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI **ARQUITETO E URBANISTA**

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

03 DORMITÓRIOS

- pisos revestidos por assoalho de madeira;
- paredes pintadas à látex, sobre massa corrida;
- tetos pintados à látex, sobre massa corrida;
- portas de madeira e janelas de madeira e vidro.

02 BANHEIROS

- pisos revestidos por cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- forro de gesso;
- portas de madeira e janelas de ferro e vidro.

ÁREA DE SERVIÇO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida;
- porta de alumínio e janela de ferro e vidro.

DEPÓSITO

- piso revestido com cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida;
- porta de alumínio.

QUINTAL COM LAZER

- piso revestido com miracema;
- paredes pintadas a látex, sobre massa corrida;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI **ARQUITETO E URBANISTA**

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

- cobertura com estrutura de madeira e telhas cerâmicas;

- **EDÍCULA – TÉRREO**
  - piso revestido cerâmica;
  - paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
  - teto com forro de PVC;
  - porta de alumínio e vidro, com gradil metálico.

- **EDÍCULA – PAVIMENTO SUPERIOR**

DORMITÓRIO

- piso revestido por assoalho de madeira;
- paredes revestidas por pvc;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida;
- porta de madeira e janela de madeira e vidro.

BANHEIRO

- pisos revestidos por cerâmica;
- paredes revestidas por azulejos cerâmicos;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida;
- porta de madeira.

DORMITÓRIO

- piso revestido por tacos de madeira;
- paredes pintadas a látex, sobre massa corrida;
- teto pintado à látex, sobre massa corrida;
- porta de madeira.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI **ARQUITETO E URBANISTA**

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

O imóvel se enquadra no padrão construtivo superior, de conformidade com o Grupo 2 - Casa, da classificação do estudo "VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS - UNIDADES ISOLADAS", do INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO – IBAPE/SP, elaborado em 2002 e atualizado em 2019.

Conforme pode ser verificado no local, registrado nas fotografias deste laudo, de acordo com o quadro normativo de classificação de Heideck, relativo ao estado de conservação das edificações, o seu estado de conservação, de fato, enquadra-se na classificação, ***Necessitando de Reparos Importantes (G),*** **depreciação 52,60%**, diversamente do originalmente indicado no laudo original onde, somente pela vistoria externa, o imóvel foi classificado em *"entre regular e necessita de reparos simples (d)".*

Diante da sua idade de 69 anos, resultando o fator de adequação ao obsoletismo (Foc) em 0,2081.

De acordo com o valor publicado pelo SINDUSCON no mês de referência do laudo, o custo unitário básico (C.U.B.) R8N é de R$ 1.956,49 /m², para o mês de julho/2023.

O valor das benfeitorias será, com as novas considerações será, portanto:

Vc = R$ 1.956,49/m² x 2,656 x 0,2081 x 288,00m²

Vc = R$ 311.417,62

Essas novas considerações impactam exclusivamente o valor das construções, sem alterar o valor do terreno. As constatações feitas na segunda

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI **ARQUITETO E URBANISTA**

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

vistoria reforçam que a atualização se refere apenas ao estado de conservação e ao fator de obsolescência das edificações, mantendo inalterada a avaliação do terreno de **Vt = R$ 1.718.324,97**, para o mês de **agosto de 2023**.

Pelo que foi acima exposto, obtém-se o valor total do Imóvel pela soma dos valores do terreno e das construções que correspondem ao imóvel objeto da ação.

V= Vt + Vc

V = R$ 1.718.324,97 + R$ 311.417,62

V = R$ 2.029.742,59

Nestas condições, houve alteração no valor total do imóvel em relação ao laudo original, devido às novas considerações sobre o estado de conservação e obsolescência das edificações. Dessa forma, o valor de mercado do imóvel em questão foi atualizado para:

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL = R$ 2.030.000,00

(DOIS MILHÕES E TRINTA MIL REAIS)

AGOSTO/2023

Cumpre consignar que o motivo do valor da construção não se alterar de maneira significativa mesmo com a alteração do estado de conservação, se deve ao fato de a idade do imóvel, uma vez que por esta ser alta o estado de conservação acaba tendo pouco influência na equação do FOC (fator de adequação ao obsoletismo).

Ademais, a respeito do valor total do imóvel, verifica-se que o percentual do valor do terreno apresenta percentual muito acima do valor das construções.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

3. CONCLUSÃO

Pelas razões expostas e devidamente justificadas nesta manifestação, verifica-se que o valor do imóvel resulta de uma série de diligências, levantamentos e cálculos realizados em conformidade com as normas e a legislação vigentes. Além disso, trata-se de uma análise técnica fundamentada na realidade do mercado imobiliário local.

Certo de ter apresentado a Vossa Excelência a complementação requerida e seguro de que o Laudo Técnico, de fls. 113 a 151, bem como esta complementação, encontram-se corretamente concluídos, este Perito, respeitosamente, **retifica** o valor de venda do imóvel localizado na **Rua Guará, nº 48, Sumaré, no 19º Subdistrito – Perdizes, São Paulo/SP**, para **R$ 2.030.000,00**, referente ao mês de **agosto de 2023**.

Nestes Termos.

P. Deferimento.

São Paulo, 11 de março de 2025.

Arquiteto e Urbanista Heitor Ferreira Tonissi
CAU/SP nº A 20.700-4
Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.
Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.
Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis e de Família das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 21/03/2025 às 17:21 , sob o número WJMJ25406550470
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código IYZWVyfp.

HEITOR FERREIRA TONISSI **ARQUITETO E URBANISTA**

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 27ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL JOÃO MENDES JR. – SÃO PAULO/ SP

REF.: PROCESSO Nº 0035880-78.2022.8.26.0100
CONTROLE: 2016/001990
AÇÃO: CUMPRIMENTO PROVISÓRIO DE SENTENÇA – ALIENAÇÃO JUDICIAL
REQUERENTE: VANIA BARACAT GRECCO DE MELLO
REQUERIDA: TÂNIA BARACAT

Heitor Ferreira Tonissi, Arquiteto e Urbanista, registrado no CAU/SP – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, nº A 20700-4, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe, tendo entregado seu Laudo Técnico (fls. 113 a 151) e Laudo Complementar (fls. 300 a 332) e considerando as manifestações das partes, vem, respeitosamente, em atenção ao R. Despacho de fls. 406, apresentar a Vossa Excelência a presente manifestação de

ESCLARECIMENTOS

Nestes Termos,
Pede Deferimento.

São Paulo, 11 de julho de 2025.

Arq. Heitor Ferreira Tonissi
CAU/SP nº A 20.700-4
Membro titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE/SP nº 1345, desde 2005.
Pós-Graduação em Perícias e Avaliações pela FAAP – IBAPE/SP - 16ª turma.
Perito Judicial com atuação em Varas Cíveis das Comarcas do Interior e Capital, desde 1997.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 11:25 , sob o número WJMJ25417594660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código O48T67Ix.

HEITOR FERREIRA TONISSI **ARQUITETO E URBANISTA**

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

1. PRELIMINARES

O objetivo do trabalho realizado foi a determinação do valor de mercado para venda do imóvel: ***um prédio e respectivo terreno situados na Rua Guará, nº 48, Sumaré, no 19º Subdistrito – Perdizes, São Paulo/SP***.

O Laudo Judicial, juntado às fls. 113 a 151 dos autos, em 17 de agosto de 2023, concluiu pelo valor de venda do referido imóvel em R$ 2.040.000,00, com referência no mês de agosto de 2023.

Após a entrega do Laudo Técnico, houve manifestação da parte requerente, às fls. 179 a 184, concordando com o valor apurado. Por sua vez, a parte requerida, por meio de seu representante legal, apresentou impugnação à avaliação, conforme manifestações registradas às fls. 169 a 173 e 194 a 247.

Este perito apresentou os devidos esclarecimentos às fls. 262 a 267. A requerente ratificou sua concordância com o laudo, conforme manifestação de fls. 271 a 273. A parte requerida, por sua vez, voltou a se manifestar contrariamente, conforme se observa às fls. 274 a 279.

Diante disso, foi realizada nova vistoria ao imóvel, previamente agendada nos autos (fls. 290 a 293). Conforme verificado in loco, procedeu-se à retificação do valor do imóvel, resultando na apresentação de Laudo Pericial Complementar às fls. 300 a 332, em 21 de março de 2025, no qual retificou-se para o valor atualizado de **R$ 2.030.000,00, mantendo-se a data-base de agosto de 2023**.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 11:25 , sob o número WJMJ25417594660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código O48T67Ix.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

2. ESCLARECIMENTOS

Conforme exposto acima, através de manifestação de seu representante legal, às fls. 336 a 403 dos autos, a Requerida, novamente, impugna a avaliação pericial, questionando, desta vez, a classificação do padrão construtivo adotada no laudo. Sustenta que, mesmo após a vistoria interna realizada, o imóvel não apresentaria características suficientes para ser enquadrado como de padrão superior, defendendo que este deveria ser classificado como padrão médio, de acordo com a tabela do IBAPE-SP. Para embasar sua alegação, a Requerida transcreve a definição de "padrão médio" constante do referido estudo e afirma que essa seria a classificação mais adequada, o que, segundo ela, impactaria no valor final do imóvel, por considerá-lo superestimado.

Inicialmente, insta frisar que, apesar de suas alegações quanto à inobservância de critérios normativos no laudo, a requerida deixa de apontar que critérios seriam esses, tampouco demonstra qualquer incorreção ou lapso do laudo de avaliação. Pelo contrário, tece série de supostos equívocos do laudo de forma totalmente infundada, expostos a seguir.

Cabe consignar, com todo respeito, que a parte requerida deveria ter indicado Assistente Técnico para acompanhamento da vistoria, dos trabalhos periciais e para analisar, de forma técnica e correta, o Laudo Judicial realizado pelo Perito signatário. Não tendo havido assessoria de profissional capacitado e legalmente habilitado para tal função ocorreu a análise equivocada do Laudo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 11:25 , sob o número WJMJ25417594660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código O48T67Ix.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

- **Do padrão construtivo adotado**

Conforme registrado no laudo técnico e complementado após a vistoria interna (fls. 300/332), a classificação da edificação como de padrão superior baseou-se na análise direta dos elementos construtivos, acabamentos e soluções arquitetônicas identificados na inspeção realizada.

Foram observadas características que extrapolam o padrão médio descrito pela cartilha do IBAPE-SP, como:

- planta arquitetônica com espaços bem distribuídos, dimensões generosas e recuos em todas as divisas do lote;

- presença de edícula independente;

- utilização de materiais e acabamentos de boa qualidade;

- soluções arquitetônicas adequadas ao padrão construtivo vigente à época da construção, ainda que com necessidade de reparos.

Portanto, mantêm-se as conclusões quanto ao enquadramento no padrão superior, em consonância com os critérios do estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas” do IBAPE-SP, com aplicação dos devidos fatores de depreciação conforme já explicitado no laudo.

- **Dos cálculos efetuados**

Os cálculos apresentados no laudo seguem rigorosamente a metodologia consagrada pelas normas ABNT NBR 14.653-2:2011 (Imóveis Urbanos) e pelo IBAPE-SP, especialmente o Método Evolutivo, composto pelo valor do terreno (obtido por tratamento de dados de mercado com homogeneização e fatores de correção) somado

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 11:25 , sob o número WJMJ25417594660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código O48T67Ix.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

ao valor depreciado das benfeitorias (quantificação de custo, a partir do CUB x fatores x área construída).

Cumpre consignar que os coeficientes e fórmulas utilizados são os mesmos constantes do estudo juntado aos autos pela requerida, conforme previsto nas normas técnicas e manuais, não havendo divergência técnica ou metodológica com os referenciais adotados.

A requerida, ainda, questiona a suposta falta de utilização das tabelas constantes no estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas", do IBAPE-SP. Contudo, cumpre esclarecer que todas as tabelas do referido estudo foram devidamente consideradas e aplicadas ao longo do trabalho pericial, conforme demonstrado no laudo.

Em particular, as tabelas foram utilizadas da seguinte forma:

- Para classificação do tipo e padrão da edificação, foi consultada a tabela descritiva de classes, grupos, tipos e padrões construtivos, para enquadrar a construção como residencial, grupo casa, padrão superior, conforme as características arquitetônicas e construtivas identificadas durante a vistoria.

- Para atribuição do coeficiente médio (Pc) correspondente ao padrão construtivo, também foi utilizada a tabela do IBAPE, que indica os valores a serem aplicados conforme o padrão classificado. No caso em tela, foi adotado o Pc = 2,656, coerente com a classificação atribuída.

- Para o cálculo do valor depreciado das construções, foi utilizada ainda a "Tabela 1 – Vida referencial (Ir) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo",

RUA GANDAVO 526 CEP 04023-001 VILA MARIANA TEL 11 5049 3888 / 5049 3554 heitor@plareng.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 11:25 , sob o número WJMJ25417594660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código O48T67Ix.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

o “Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec” e a “Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heidecke – K” conforme a idade e o estado verificado na vistoria, resultando no fator Foc = 0,2081.

Essas tabelas são parte essencial do Método da Quantificação de Custo para avaliação das benfeitorias e foram aplicadas de acordo com os procedimentos normativos. Todos esses dados constam descritos no corpo do laudo e nos anexos correspondentes, sendo fundamentais para a determinação dos parâmetros e fatores de cálculo, como o coeficiente médio do padrão construtivo (Pc) e o fator de obsolescência e conservação (Foc).

Destaca-se que a correta interpretação dessas tabelas e dos critérios técnicos requer conhecimento especializado, o que, possivelmente, não é dominado pelas partes, motivo pelo qual pode ter ocorrido a confusão manifestada na impugnação apresentada.

Portanto, não procede a alegação de que as formulas dos cálculos e dos coeficientes, assim como as tabelas constantes do supracitado estudo do IBAPE não foram utilizadas no laudo, uma vez que são justamente elas que embasaram a determinação dos coeficientes aplicados na quantificação do valor das construções.

3. CONCLUSÃO

O laudo pericial e seu complemento atendem integralmente às determinações deste Juízo e aos preceitos técnicos normativos aplicáveis, estando devidamente fundamentados, com documentação comprobatória e detalhamento dos cálculos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 11:25 , sob o número WJMJ25417594660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código O48T67Ix.

HEITOR FERREIRA TONISSI ARQUITETO E URBANISTA

CAU – CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO SP Nº A 20700 - 4
IBAPE – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA SP Nº 1345

Assim, reafirma-se a conclusão do valor de mercado do imóvel avaliado, conforme determinado no laudo complementar.

Nada mais a expor, este perito permanece a disposição desse E. Juízo para prestar eventuais esclarecimentos.

Nestes Termos.

P. Deferimento.

São Paulo, 11 de julho de 2025.

HEITOR FERREIRA TONISSI

ARQUITETO E URBANISTA – UNIVERSIDADE MACKENZIE 1992 – CAU Nº A20700-4.
PERITO JUDICIAL - MEMBRO TITULAR DO IBAPE-SP Nº 1345.
PÓS-GRADUADO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA – IBAPE / FAAP-SP – 16º TURMA.
PERITO JUDICIAL COM ATUAÇÃO EM VARAS CÍVEIS E DE FAMÍLIA DAS COMARCAS DO INTERIOR E CAPITAL DESDE 1997.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por HEITOR FERREIRA TONISSI e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 30/07/2025 às 11:25 , sob o número WJMJ25417594660
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0035880-78.2022.8.26.0100 e código O48T67Ix.